

Ngày 28/01/2022, Chính phủ ban hành Nghị định 16/2022/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính lĩnh vực xây dựng.

1. Về công trình khác

Nghị định 16 đã bổ sung một số nội dung của Nghị định 139/2017/NĐ-CP khi giải thích về công trình khác, như bổ sung công trình không thuộc trường hợp lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, quy định rõ nhà riêng là nhà ở gia đình, cá nhân.

Cụ thể, tại khoản 1 Điều 3 Nghị định 16/2022/NĐ-CP thì Công trình khác quy định tại Nghị định này là công trình không thuộc đối tượng có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, công trình không thuộc đối tượng có yêu cầu phải lập báo cáo kinh tế – kỹ thuật đầu tư xây dựng và không phải là nhà riêng là nhà ở gia đình, cá nhân.

2. Vi phạm quy định về trật tự xây dựng

2.1. Bổ sung quy định xử phạt hành vi không công khai Giấy phép xây dựng

Tại khoản 2 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP quy định, Xử phạt đối với hành vi không công khai giấy phép xây dựng tại địa điểm thi công xây dựng trong suốt quá trình thi công như sau:

- a) Phạt tiền từ 5.000.000 đồng đến 10.000.000 đồng đối với xây dựng nhà riêng;
- b) Phạt tiền từ 10.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà riêng trong khu đô thị, khu di tích lịch sử – văn hóa hoặc công trình xây dựng khác;

c) Phạt tiền từ 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế – kỹ thuật đầu tư xây dựng

2.2. Bổ sung xử phạt không đầu tư chủ nhà Giấy phép xây dựng

Tại khoản 3 Điều 16 Nghị định 16/2022/NĐ-CP quy định: Xử phạt đối với hành vi không thực hiện thủ tục đầu tư chủ nhà, gia hạn giấy phép xây dựng như sau:

a) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

b) Phạt tiền từ 25.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị, khu di tích lịch sử – văn hóa hoặc công trình xây dựng khác;

c) Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế – kỹ thuật đầu tư xây dựng.

2.3. Tăng mức phạt đối với hành vi sai giấy phép xây dựng

Nghị định 139/2017/NĐ-CP quy định xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp thì bị phạt tiền từ 10 đến 50 triệu đồng, Nghị định 16/2022/NĐ-CP đã tách thành 02 nhóm hành vi đối xử phạt và tăng mức xử phạt, cụ thể:

+ Tại khoản 4 Điều 16 quy định Xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng được cấp đối với trường hợp cấp phép sai địa điểm, diện tích công trình và giấy phép xây dựng có thể hiện như sau:

a) Phạt tiền từ 15.000.000 đồng đến 20.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

b) Phạt tiền từ 25.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử – văn hóa hoặc công trình xây dựng khác;

c) Phạt tiền từ 70.000.000 đồng đến 90.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế – kỹ thuật đầu tư xây dựng.

+ Tội khoản 6 Điều 16 quy định Xử phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình sai nội dung giấy phép xây dựng hoặc cấp đối với trường hợp cấp giấy phép xây dựng mới như sau:

a) Phạt tiền từ 30.000.000 đồng đến 40.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;

b) Phạt tiền từ 50.000.000 đồng đến 70.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu bảo tồn, khu di tích lịch sử – văn hóa hoặc công trình xây dựng khác;

c) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế – kỹ thuật đầu tư xây dựng.

2.4. Không phân biệt nhà ở riêng lẻ ở đô thị, nông thôn

Nghị định 139 chủ quy định xử phạt hành vi xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ ở đô thị không có giấy phép xây dựng, Nghị định 16 bổ quy định chủ xử phạt ở đô thị mà quy định xử phạt chung cho cả đô thị và nông thôn đối với hành vi xây dựng nhà ở riêng lẻ không có giấy phép xây dựng.

Tại khoản 7 Điều 16 quy định Xếp phạt đối với hành vi tổ chức thi công xây dựng công trình không có giấy phép xây dựng mà theo quy định phải có giấy phép xây dựng như sau:

- a) Phạt tiền từ 60.000.000 đồng đến 80.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ;
- b) Phạt tiền từ 80.000.000 đồng đến 100.000.000 đồng đối với xây dựng nhà ở riêng lẻ trong khu đô thị, khu di tích lịch sử – văn hóa hoặc công trình xây dựng khác;
- c) Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 140.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế – kỹ thuật đầu tư xây dựng.

2.5. Xây dựng trên đất không đúng mục đích chủ xử phạt đất đai

Trước đây, Nghị định 139/2017/NĐ-CP không quy định cụ thể việc xây dựng công trình trên đất không đúng mục đích thì bị xử phạt như thế nào nên các cơ quan nhà nước khi phát hiện hành vi xây dựng nhà ở trên đất nông nghiệp đã xử phạt 02 hành vi, đó là xử phạt hành vi tổ chức chuyển mục đích sử dụng đất theo Nghị định 91/2019/NĐ-CP và xử phạt vi phạm hành chính lĩnh vực đất đai, và xử phạt hành vi xây dựng không phép đối với khu vực đô thị theo Nghị định 139.

Nghị định 16/2022/NĐ-CP đã quy định cụ thể: Đối với các công trình xây dựng trên đất không đúng mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai thì xử phạt theo quy định tại nghị định của Chính phủ và xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Như vậy, theo Nghị định 16 thì khi cá nhân, tổ chức xây dựng công trình trên đất không đúng mục đích sử dụng đất, ví dụ xây dựng nhà ở riêng lẻ trên đất nông nghiệp thì chỉ bị xử phạt 01 hành vi chuyển mục đích sử dụng đất theo Nghị định 91/2019/NĐ-CP, không xử phạt trên lĩnh vực xây dựng. Quy định này phù hợp với thực tiễn, bởi vì thực chất người vi phạm chỉ có 01 hành vi vi phạm.

2.6 Tăng mức phạt đối với hành vi không chấp hành yêu cầu tạm dừng

Nghị định 16/2022/NĐ-CP đã kế thừa quy định của Nghị định 139/2017/NĐ-CP về việc xử phạt hành vi đã lập biên bản vi phạm hành chính mà tiếp tục, cá nhân tiếp tục vi phạm, tuy nhiên đã bổ sung quy định về tiếp tục vi phạm trước khi ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính, đồng thời tăng mức phạt từ 5 triệu lên 100 triệu và từ 350 triệu lên 500 triệu, cụ thể:

Trong khoản 12 Điều 16 quy định X xử phạt hành vi tiếp tục thực hiện hành vi vi phạm sau khi đã lập biên bản vi phạm hành chính (trước khi ban hành quyết định xử phạt) dù người có thẩm quyền đã yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm đối với các hành vi vi phạm hành chính được quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7, khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều này thì mức phạt cụ thể như sau:

- a) Phạt tiền từ 100.000.000 đồng đến 120.000.000 đồng đối với xây dựng nhà riêng lẻ;
- b) Phạt tiền từ 120.000.000 đồng đến 140.000.000 đồng đối với xây dựng nhà riêng lẻ trong khu đô thị, khu di tích lịch sử – văn hóa hoặc công trình xây dựng khác;
- c) Phạt tiền từ 400.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng đối với xây dựng công trình có yêu cầu phải lập báo cáo nghiên cứu khả thi để xây dựng hoặc công trình phải lập báo cáo kinh tế – kỹ thuật để xây dựng.

2.7. Thay đổi, bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả

Nghị định 16 đã bổ sung biện pháp khắc phục hậu quả. Trước thực hiện theo điều chỉnh hoặc gia hạn giấy phép xây dựng hoặc trước công khai giấy phép xây dựng theo quy định về hành vi không điều chỉnh gia hạn, công khai giấy phép xây dựng.

Nghị định 16 đã sửa đổi biện pháp “buộc tháo dỡ” thành “Buộc phá dỡ” công trình, phần công

trình xây dựng vi phạm. Quy định này phù hợp với Điều 118 Luật Xây dựng số 40/2018/QH12 năm 2018 và phù hợp với thẩm quyền công trình xây dựng, không tháo dỡ mà phải phá dỡ công trình vi phạm.

2.8. Bổ sung hành vi được xác định là sai phép

Nghị định 16 bổ sung khoản 17 Điều 16: Trượt hợp xây dựng không đúng quy phép xây dựng được cấp nhưng không tuân thủ hợp phần đi kèm quy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng thì không bị coi là hành vi xây dựng sai nội dung quy phép xây dựng được cấp.

2.9. Sửa đổi quy định về trượt hợp đang thi công phải xin phép xây dựng

Nghị định 139/2017/NĐ-CP quy định đối với trượt hợp xây dựng sai phép, không phép, xây dựng không đúng thiết kế mà đang thi công xây dựng thì bị lập biên bản vi phạm hành chính, dừng thi công và cho 60 ngày để cá nhân, tổ chức vi phạm làm thủ tục quy phép xây dựng. Quy định này gây nhiều khó khăn cho người có thẩm quyền xử phạt cũng như người vi phạm, bởi vì có nhiều công trình không đủ điều kiện để xin quy phép xây dựng nhưng vẫn phải chờ 60 ngày để làm thủ tục, dẫn đến người vi phạm tiếp tục vi phạm, khó xử lý công trình sau này.

Nghị định 16/2022/NĐ-CP đã quy định cụ thể cho người trượt hợp được điều kiện cấp phép xây dựng hoặc điều kiện quy phép xây dựng hoặc điều kiện thiết kế xây dựng mà đang thi công thì miễn cho thời hạn 90 ngày hoặc 30 ngày để làm thủ tục xin phép, cụ thể tại Điều 81 quy định:

Các hành vi quy định tại khoản 4, khoản 6, khoản 7 và khoản 8 Điều 16 Nghị định này tuân thủ trượt hợp được điều kiện cấp phép xây dựng hoặc điều kiện quy phép xây dựng hoặc điều kiện thiết kế xây dựng mà đang thi công thì xử lý như sau:

- Người có thẩm quyền có trách nhiệm lập biên bản vi phạm hành chính và yêu cầu tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm dừng thi công xây dựng công trình. Trong thời hạn 90 ngày để xử lý

án đầu tư xây dựng, 30 ngày đối với nhà ở riêng lẻ kể từ ngày ban hành quy định xử phạt vi phạm hành chính, tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm phải hoàn thành hồ sơ dự án, quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng đối với công trình hoặc thiết kế xây dựng đối với công trình và có giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng đối với công trình hoặc thiết kế xây dựng đối với công trình.

Hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng đối với công trình hoặc đối với công trình thiết kế xây dựng được thực hiện theo quy định của pháp luật về cấp giấy phép, và thẩm định và bổ sung thêm hồ sơ chứng minh đã hoàn thành việc nộp phạt vi phạm hành chính.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp giấy phép xây dựng hoặc giấy phép xây dựng đối với công trình, cơ quan chuyên môn về xây dựng có trách nhiệm thẩm định thiết kế xây dựng đối với công trình theo quy định của pháp luật.

- Thẩm quyền lập biên bản lĩnh vực xây dựng

Việc ban Nghị định 16/2022/NĐ-CP kế thừa Nghị định 139/2017/NĐ-CP và những người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính, tuy nhiên Nghị định 16/2022/NĐ-CP đã bỏ quy định viên chức thuộc UBND các cấp được lập biên bản vi phạm hành chính, chỉ quy định “Công chức thuộc Ủy ban nhân dân các cấp được giao nhiệm vụ kiểm tra, phát hiện vi phạm hành chính và xây dựng quy định tại Nghị định này” có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính.

Nghị định 16/2022/NĐ-CP có hiệu lực thi hành từ ngày 28/01/2022.